

Vergaderjaar 2024–2025

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1350

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 juni 2025

Overheden, sectoren en andere stakeholders hebben op de Woontop afspraken gemaakt om de aanpak van de woningnood naar een volgende fase te brengen. Een fase waarin we toe willen naar versnelde uitvoering en concrete oplossingen. Eén van de afspraken die ik heb gemaakt is een doorbraakaanpak voor 20 kansrijke locaties, samen met NEPROM, Aedes, IVBN, VNG en IPO. De essentie van deze aanpak is dat partijen – overheden, markt, corporaties – in gezamenlijkheid de woningbouw op locaties versnellen, centraal staat «hoe kan het wel?». Drie locaties daarvan zijn op de Woontop al nadrukkelijk naar voren gebracht¹. Bijgevoegd bij deze brief stuur ik uw Kamer, conform mijn toezegging², een kaart toe met de locaties waar het kansrijk lijkt om tot concrete doorbraken te komen, voortbouwend en aanvullend op de diverse acties die we al ondernemen op grootschalige woningbouwlocaties en andere locaties door het hele land. Ook licht ik in deze brief de beoogde resultaten van de doorbraakaanpak toe.

Het bereiken van concrete doorbraken op locaties is belangrijk. We moeten krachten bundelen, planprocessen parallel plannen, innoveren, problemen oplossen, wederkerige afspraken maken en sneller besluiten nemen om de realisatie van woningen te versnellen. De vraag «hoe kan het wel?» en de wederzijdse bereidheid om op locatieniveau naar oplossingen te zoeken, zijn nu nog belangrijker geworden. Wat exact nodig is om tot een doorbraak te komen, tot welke keuzes en oplossingen die doorbraken leiden en wat daarvan het resultaat is, verschilt per locatie.

¹ Bleizo (5000 woningen), status: na sluiten bestuursovereenkomst tussen provincie Zuid-Holland en gemeente Lansingerland heeft de gemeente nu de planontwikkeling opgestart. Nieuw-Vennep (6.500 woningen), status: partijen werken aan de planontwikkeling onder leiding van een onafhankelijke procesbegeleider, Groot Merwede – Rijnenburg (63.000–75.000 woningen), status: partijen werken aan een financiële strategie en de fasering.

² PM verwijzing Commissiedebat

De doorbraakaanpak

De doorlooptijd van de voorfase van een grote gebiedsontwikkeling is normaliter 7–10 jaar. Er valt veel te winnen door in die fase versneld plannen te maken en besluiten te nemen. De doorbraakaanpak richt zich op één van de sleutels daarvoor, namelijk het intensiveren van de samenwerking. Zowel tussen medeoverheden als in de publiek-private samenwerking. Dat wil zeggen: gezamenlijk impasses doorbreken, zoeken naar haalbare en realiseerbare oplossingen, wederkerige afspraken maken, werken vanuit het maatschappelijk belang en versneld knopen doorhakken. De doorbraakaanpak heeft als concreet doel gezamenlijk sneller tot een gedragen bestuurlijke overeenkomst te komen.

Vanuit de samenleving en Uw Kamer neemt de roep om regie te nemen, termijnen en deadlines te stellen en de voortgang op woningbouwlocaties te monitoren, toe. Aanvullend en voortbouwend op de acties die we al ondernemen om concrete belemmeringen in projecten weg te nemen, pakken we met de doorbraakaanpak op locaties de opgaven en dilemma's die er zijn gezamenlijk aan om sneller tot oplossingen en beslissingen te komen. Hierbij ondersteunen het Ministerie van VRO, NEPROM en Aedes de lokale partijen, onder andere via de inzet van kennis en capaciteit zoals het expertteam Woningbouw. We bepalen heldere termijnen voor besluitvorming, maken keuzes en gaan compromissen aan met als doel de realisatie van woningen te versnellen. En bespreken de voortgang aan de bestuurlijke tafel.

Er is geen vastomlijnd stappenplan of blauwdruk die per locatie doorlopen kan worden; elke locatie heeft eigen «doorbraak-agenda» en bevindt zich op een ander moment in de gebiedsontwikkeling. Het kan gaan om locaties die op de korte termijn gerealiseerd worden en die nu dreigen vast te lopen of vertragen, maar ook daar waar men in de locatiekeuze of planontwikkeling dreigt vast te lopen.

Bijgevoegd vindt u het overzicht van de kansrijke locaties waarvan het Ministerie van VRO, NEPROM, Aedes, betreffende gemeenten en de lokale ontwikkelaars en corporaties onderkennen dat versnelde besluitvorming nodig en mogelijk is en partijen bereid zijn om daaraan bij te dragen. De locaties liggen voor een deel in de aangewezen grootschalige woningbouwgebieden (waar het Rijk intensieve langjarige betrokkenheid heeft), maar ook op andere plekken in het land. Bij de inventarisatie van deze locaties is rekening gehouden met factoren zoals grondposities, status van planologische uitwerking, betrokkenheid van marktpartijen en woningcorporaties, lopende afspraken, zicht op financiële dekking. De lijst is niet exclusief; zo blijven we via onder andere de regionale versnellings tafels gezamenlijk ook werken aan het wegnemen van belemmeringen in concrete projecten. Hiermee en met de doorbraakaanpak geef ik invulling aan de motie van Welzijn c.s.³ om tot een aanpak te komen die bijdraagt aan het verminderen van het woningtekort en versnellen van de bouw van woningen door heldere termijnen te stellen.

Inzet is dat de doorbraakaanpak bijdraagt aan het inlopen van het woningtekort door een versnelde planontwikkeling van minimaal 100.000 woningen op de geselecteerde kansrijke locaties. Concrete doelstelling voor de korte termijn is dat we nog in 2025 op tenminste vijf locaties doorbraken realiseren. In 2026 streven we naar nog een aantal doorbraken die in totaal optellen tot het genoemde aantal woningen. Hoe deze doorbraken eruit zien en het exacte resultaat ervan verschilt per locatie. Voorbeelden van doorbraken zijn:

³ Kamerstuk 32 847, nr. 1291

- Een hoofdlijnenakkoord over de inrichting en financiering van een publiek/private samenwerking (gebiedsexploitatie maatschappij), zoals in de Gnephoek. Hier zijn partijen in korte tijd gekomen van eerste initiatief tot hoofdlijnenakkoord.
- In december 2024 heeft het Expertteam Woningbouw op initiatief van het Ministerie van VRO en de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw als bemiddelaar een overeenkomst bereikt tussen gemeente Barendrecht, betrokken corporaties en grondeigenaar over de herprogrammering en financiële voorwaarden van het sociale programma in fase 1 van de gebiedsontwikkeling. In februari hebben gemeente en Prorail, nadat het overleg daarover vast dreigde te lopen, alsnog nadere afspraken gemaakt over de levering van een grondpositie ten behoeve van dezelfde gebiedsontwikkeling. Deze stappen zijn belangrijke en noodzakelijke doorbraken om het tempo vast te houden.
- Provincie Zuid-Holland en de gemeente Lansingerland zijn in drie maanden gekomen van principe akkoord tot bestuursovereenkomst over de ruimtelijke invulling van Bleizo-West.

In het uiterste geval dat er wel mogelijkheden zijn maar een bestuurlijke patstelling dreigt, kan ik mijn verantwoordelijkheid nemen en waar nodig en helpend mijn bevoegdheid op grond van de Omgevingswet inzetten om een locatie aan te wijzen voor woningbouw.

Tot slot

Op de Woontop hebben we afspraken gemaakt om te komen tot 100.000 nieuwe woningen per jaar. Er zijn al voorbeelden die hebben laten zien dat het wel kan: krachten bundelen en knopen doorhakken. Het is belangrijk dat dit op veel meer plekken in het land gebeurt; we kunnen het de mensen die een huis zoeken immers niet uitleggen dat we te lang met elkaar praten. Over de voortgang van de doorbraakaanpak en de eerste resultaten zal ik uw Kamer nog dit jaar informeren.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer